



OPPSTARTSMØTE – bestilling og referat

Innledning om bruken av skjemaet

Skjemaet brukes for bestilling av oppstartsmøte og som referat og er inndelt slik:

Del 1: Plannavn og møtetidspunkt

Del 2: Informasjon fra forslagsstiller

Del 3: Tilbakemelding fra kommunen

Del 4: Informasjon om krav til planarbeidet

Oppstartsmøte vil normalt kunne gjennomføres innen 4 uker fra komplett bestilling er mottatt. For at bestillingen skal regnes som komplett må materialet være utfyllende og beskrivelsene være gode og forståelige for alle som skal medvirke i planarbeidet. I løpet av kort tid etter at komplett bestilling er levert vil dere få tilsendt forslag til møtetidspunkt. Fram til møtetidspunktet vil kommunen ha en intern gjennomgang av innsendt materiale, slik at man kan gi best mulig tilbakemelding i oppstartsmøtet.

Referat skrives av saksbehandler og tilsendes møtedeltakerne innen 3 uker.

Det må betales gebyr for gjennomføring av oppstartsmøte og behandling av planforslag i samsvar med enhver tids gjeldende gebyrregulativ.

Del1: Plannavn og møtetidspunkt (Fylles ut av kommunen som del av referatet)

| | |
|-----------------|---|
| Plannavn | Svennevikheia - Lussevika |
| PlanID | 202008 |
| Møtedato | 14.04.21 |
| Møtested | Digitalt møte (Teams) |
| Møtedeltakere | Fra forslagsstiller: Steinar Friberg, Kåre Magnus Grønning og Tom Eikså Fra kommunen: Anne Kristine Lysestøl og Cathrine Bordvik |

Del 2: Informasjon fra forslagsstiller

(fylles ut av forslagsstiller ved bestilling av oppstartsmøte)

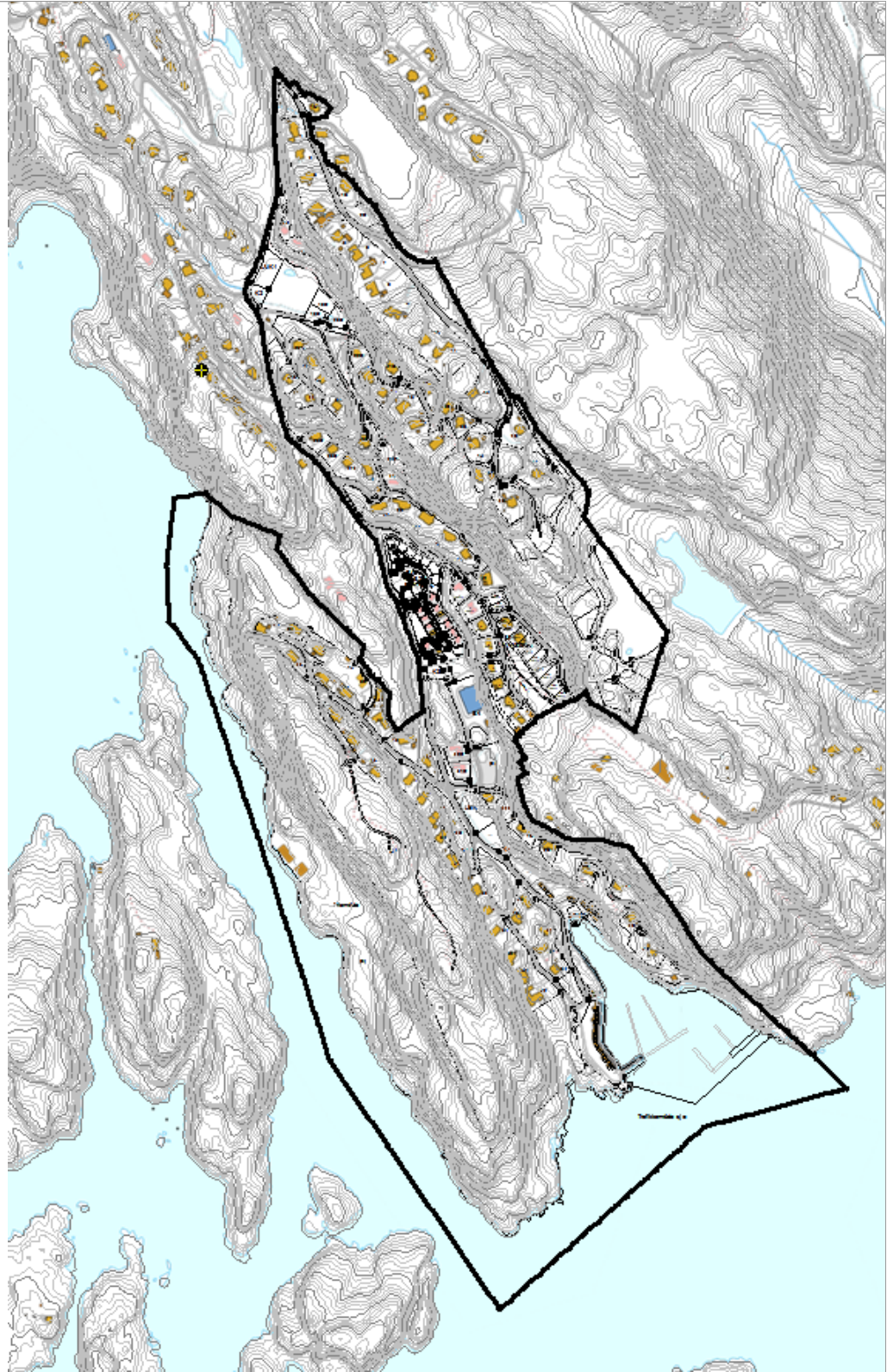
2.1 Kontaktinformasjon

| | |
|--|---|
| Forslagsstiller (firmanavn+organisasjonsnr, kontaktperson+telefon og e-post) | TT Anlegg AS org.nr. 916687435 Steinar Friberg – 97055759 – steinar.friberg@ttas.no |
| Tiltakshaver (firmanavn/person+ ev organisasjonsnr, og kontaktperson, +telefon og e-post) | Lindesnes gårdsutvikling AS org.nr. 987 394 447 Espen Regevik – 90996133 – er@mandalbil.no |
| Faktura for behandlingsgebyr sendes til Navn og adresse, organisasjonsnr | TT-Eiendom AS org.nr 981 932 625 Doneheia 138 4516 Mandal |

2.2. Planområde

| | |
|-----------------------------------|--|
| Dagens situasjon | <p>Det aktuelle planområdet er i dag et større fritidsboligområde i sørlige del av Lindesnes kommune. Fritidsboligområdet innehar adkomstveger, infrastruktur, boder, brygger, turstier, lekeområder mm. Planområdet består av planområde, PlanId1029102 (Svennevikheia – Lussevika), 102B (B2), 102C (B1) og 1029201825 (Øvre Terrasse). De aktuelle planområdene er under utbygging, og det er pågående stor interesse for kjøp og salg av fritidsboliger og tomter i området. Per dags dato er om lag 85 % av regulerte fritidsboliger/tomter innenfor nevnte planområder solgt eller ferdigstilt.</p> <p>Lussevika og Svennevikheia består i alt av 6 forskjellige reguleringsplaner og i den senere tid ser man et stort behov for å «rydde opp» i gjeldende planer samt utføre diverse endringer/justeringer. Dette med tanke på forutsigbarhet for kjøpere og utbyggere, samt oversiktlig for kommunen mtp byggesaksbehandling.</p> <p>I tilknytning til justering av planene for 1029102 (Svennevikheia - Lussevika), 102B (B2), 102C (B1) og 1029201825 (Øvre Terrasse) ønsker samtidig også å fortette innenfor planområdet med nye fritidsboligheter/tomter, etablere flere boder i havna samt mindre tilpasninger av vei.</p> <p>Ellers er det ikke registrert viktig naturmangfold innenfor området, ei heller ikke naturtyper.</p> |
| Eiendommer som berøres gnr/bnr | 434/122 mfl. Alle eiendommer som ligger innenfor planene 1029102 (Svennevikheia - Lussevika), 102B (B2), 102C (B1) og 1029201825 (Øvre Terrasse). |

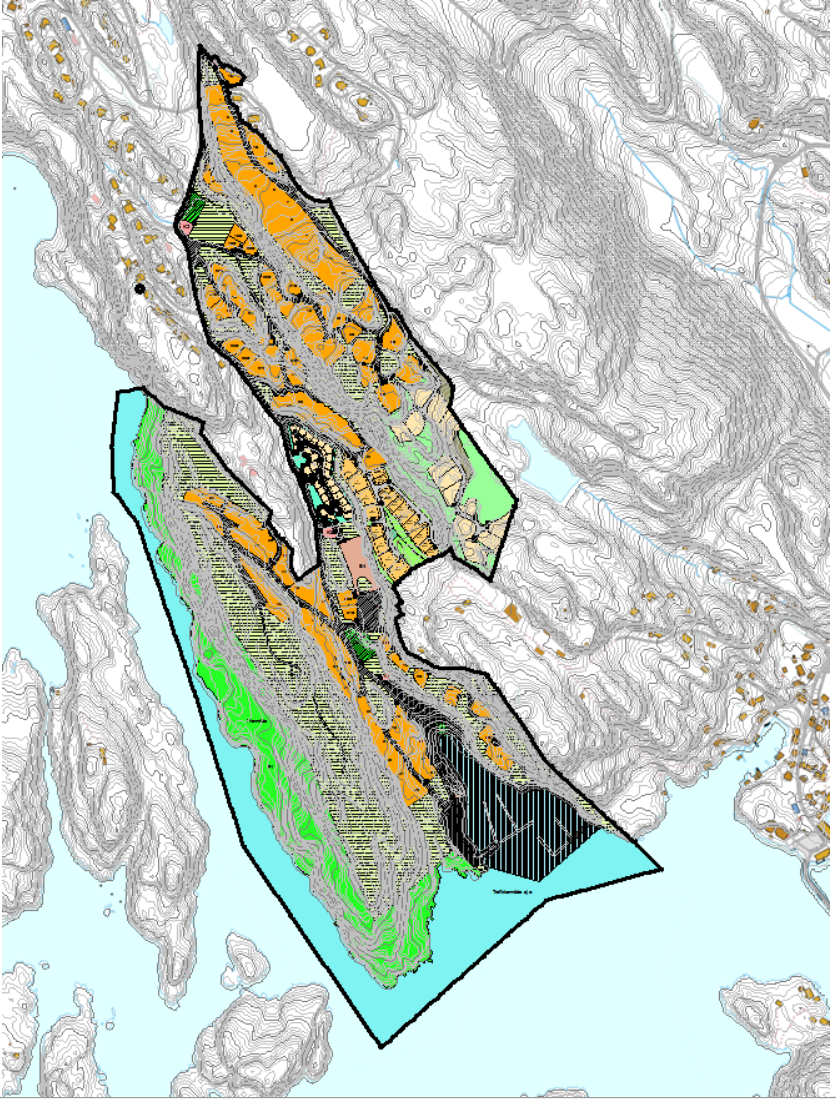
Planomriss
vist i kart



Forslagsstill
ers
begrunnelse
for foreslått
avgrensning

Planavgrensningen er lik som dagens planer.
For sammenføring av planene 1029102 (Svennevikheia - Lussevika), 102B (B2),
102C (B1) og 1029201825 (Øvre Terrasse) så er planavgrensningen på 523 daa.

2.3 Planstatus, gjeldende kommune- og reguleringsplaner

| | |
|--|--|
| <p>Kommuneplanens arealdel/ kom.delplan Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt, link til kart</p> | <p>Plan 1029201910 – kommuneplanens arealdel</p> |
| <p>Reguleringsplan/ bebyggelsesplan som berøres helt eller delvis Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt</p> | <p>Planarbeidet vil berøre/endre deler av følgende reguleringsplaner: Plan 1029102– Svennevikheia - Lussevika Plan 102 B – B2 Plan 102C – B1 Plan 1029201825 - Øvre Terrasse</p> |
| |  <p>The image is a topographic map of a coastal area. It features contour lines indicating elevation. A large, irregularly shaped area is highlighted with orange and green shading, representing planning zones. The orange areas are primarily in the upper and middle sections, while green areas are more prominent in the lower and coastal sections. The map also shows some buildings and infrastructure within the highlighted areas.</p> |
| <p>Tilgrensende planer Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt,</p> | <p>Plan 102963B – Svennevikheia Plan 102964 – Storheia</p> |
| <p>Annet planarbeid med betydning for planforslaget Plannavn, planID, status, evt. kartutsnitt</p> | <p>Det er per dags dato igangsatt tilsvarende planendring innenfor plan 102963B – Svennevikheia. Det er og satt i gang arbeider med en ny reguleringsplan sør-vest i denne plan, denne har fått planId 202009</p> |
| <p>Aktuelle politiske vedtak Organ, dato, saksnummer</p> <p>-Veinormal for Lindesnes kommune, vedtatt 19.12.2019. -Normaler for utenomhusområder i Lindesnes kommune, vedtatt 19.12.2019.</p> | |

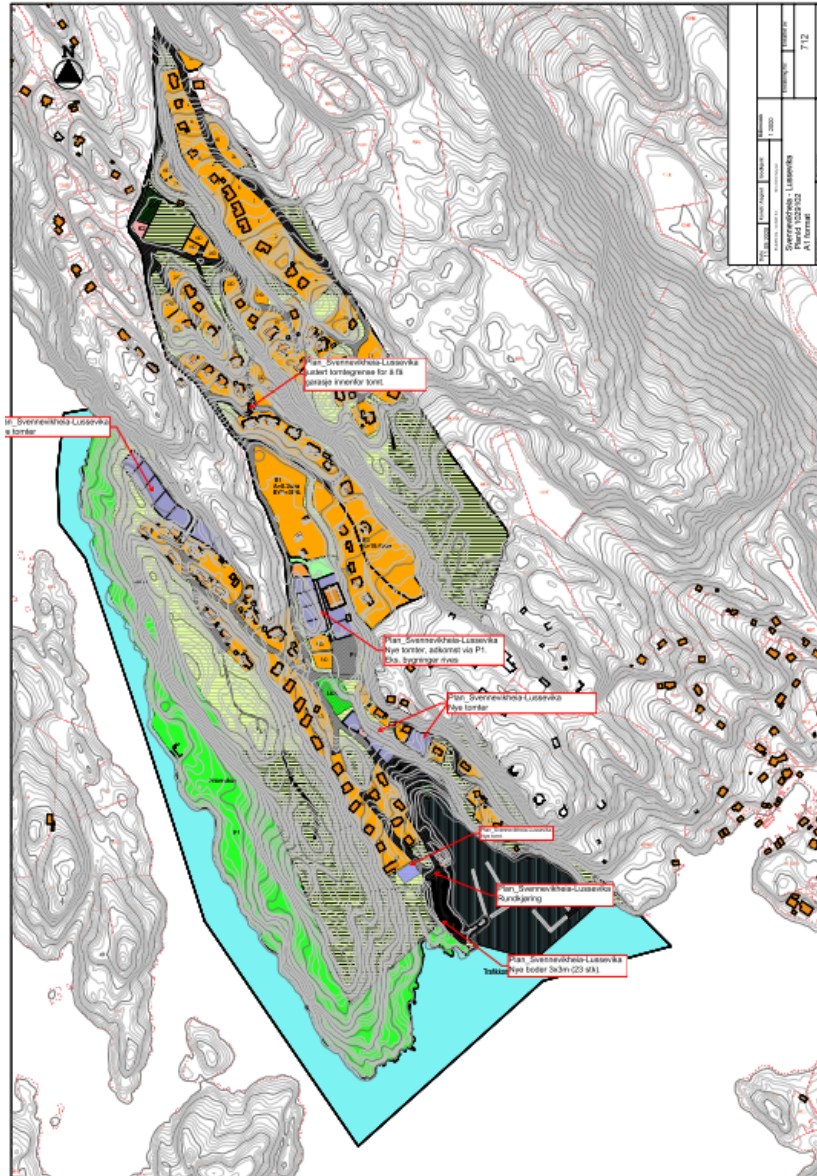
-Sjekkliste Krav til digital plan.
-Mal for
reguleringsbestemmelser
-Mal for planbeskrivelse

2.4 Forslagsstillers beskrivelse av planideen

| | |
|------------------------------------|--|
| Hensikt med planarbeidet | Hensikten med planarbeidet er å justere- og oppdatere gjeldende reguleringsplan, regulere for fortetting med flere fritidsboligtomter og boder, samt tilpasse reguleringsbestemmelsene til dagens behov. |
| Planidé formål, omfang, adkomst | <p>Planprosessen gjelder mindre endringer innenfor reguleringsplanene for 1029102 (Svennevikheia - Lussevika), 102B (B2), 102C (B1) og 1029201825 (Øvre Terrasse)</p> <p>Plan 1029102– Svennevikheia - Lussevika Her er det et sterkt ønske om fortetningstomter for fritidsboligbebyggelse, justering av formålslinjer, flere boder i havna etc.</p> <p>Det vil også bli justering av reguleringsbestemmelser blant annet oppjustering av utnyttelsesgraden for fritidsboligbebyggelse fra 120m² BRA til 150m² BRA i samsvar med gjeldende bestemmelser i kommuneplanen.</p> <p>Plan 102 B – B2 Her er det ønske om oppjustering av utnyttelsesgraden for fritidsbebyggelse fra 120m² til 150m² BRA i samsvar med gjeldende bestemmelser i kommuneplanen.</p> <p>Plan 102C – B1 Denne plan ligger midt inne i planen for Svennevikheia – Lussevika slik at det er fordelaktig og sammenføre planer til en plan.</p> <p>Plan 1029201825 - Øvre Terrasse Her er det ønske om oppjustering av utnyttelsesgraden for fritidsbebyggelse fra 120m² til 150m² BRA i samsvar med gjeldende bestemmelser i kommuneplanen.</p> <p>Fortetting av planene med flere tomter for fritidsbebyggelse er ønskelig med tanke på den situasjonen samfunnet er inne i, med et restriktivt og labere arbeidsmarked hvor økt interesse for kjøp og etablering av fritidsboliger i området vil være en positiv motvekt.</p> <p>En fortetning innenfor eksisterende bebygd område er også foretrekke fremfor å utvikle nye områder i kommunen for nybygging.</p> <p>Nye tomter som reguleres vil tilpasses til eksisterende terreng og arkitektur på ny bebyggelse vil nøye vurderes for å tilstrebe en utforming med gode overganger mot naturen.</p> <p>Ellers er det også etablert og opparbeidet teknisk infrastruktur fram til de nye aktuelle tomtene hvilket medfører at det er ikke ytterligere behov for større nye anlegg. Dette gjelder i så måte også for de andre fortetningstomtene ellers i eksisterende fritidsboligområde. Samtidig påpekes det at det er allerede ferdigstilt områder for lek, bading- og fiskemuligheter i det aktuelle «planområdet».</p> <p>Det har vært dialog med velforeningen med ovennevnte endringer og forslag, hvor de stiller seg positive til dette.</p> |

Eventuelle skisser

Skisse under viser alle endringer innenfor Svennevika - Lussevika. Se ellers også eget vedlegg.



Forslagsstillers planinitiativ

Det vises til Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter PBL, § 1

Omfattes planarbeidet av KU-forskriften?

Forslagsstiller har et selvstendig ansvar for å vurdere spørsmålet. Det skal gis en grundig begrunnelse for svaret, med henvisning til § i forskriften.

Forslagsstiller har gjennom dette dokumentet besvart ut punkter/innhold som ellers framkommer gjennom et eget planinitiativ for privat reguleringsplan.

Planlegging for justering av gjeldende planer er i henhold til gjeldende planer og kommuneplan for Lindesnes kommune. I kommuneplanen er det satt at detaljreguleringsplanen i område fortsatt skal gjelde. For foreslåtte tiltak for reguleringsendringen i planområdet er det gjort en vurdering av om tiltakene er konsekvensutredningspliktige.

Innhentet fra «Forskrift om konsekvensutredninger»:

*«Forskrift om konsekvensutredninger
§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvens utredes og ha planprogram eller melding*

b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvens utredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

VEDLEGG I. Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning:

UTVIDELSER ELLER ENDRINGER

30. Utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i Vedlegg I der utvidelsen eller endringen i seg selv overstiger størrelseskriteriene i vedlegget.»

§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

- a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
- b) tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.

VEDLEGG II. Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som skal vurderes nærmere.

13. UTVIDELSER ELLER ENDRINGER

Utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og vedlegg II som kan få vesentlige virkninger.»

§ 10. Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

I vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, jf. annet ledd og planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene, jf. tredje ledd. Det skal også i nødvendig grad ses hen til egenskaper ved virkninger nevnt i fjerde ledd.

Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:

- a) størrelse, planområde og utforming
- b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser
- c) avfallsproduksjon og utslipp
- d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.

Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:

- a) verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven
- b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk

utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv

c) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.

d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet

e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet

f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning

g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp

h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.

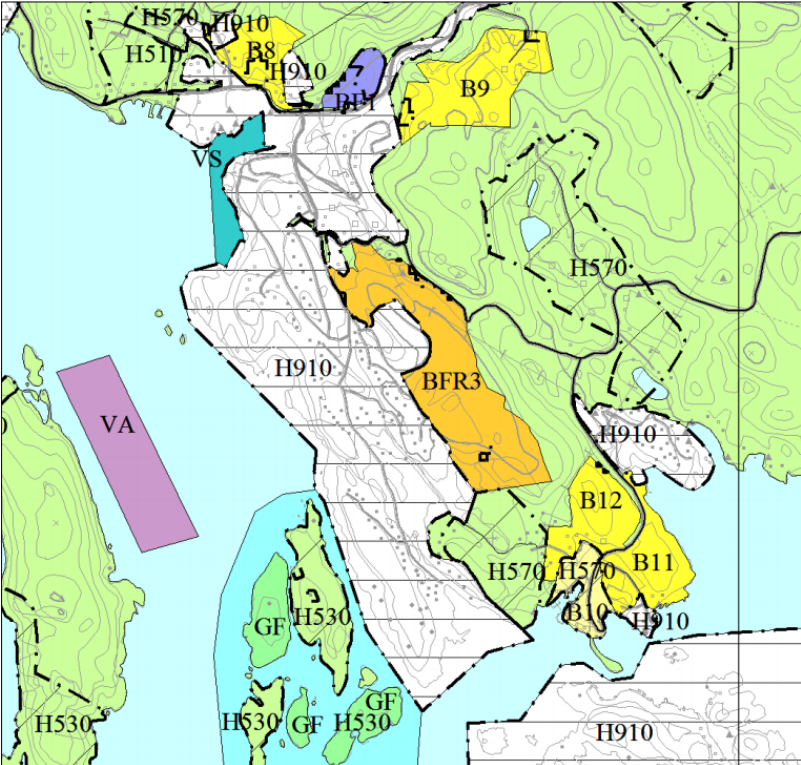
I vurderingen av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger og følgelig skal konsekvensutredes, skal det ses hen til virkningenes intensitet og kompleksitet, sannsynlighet for at virkningene inntreffer og når de inntreffer, varighet, hyppighet og mulighet for å reversere eller begrense dem, om virkningene strekker seg over landegrensene, samt samlede virkninger av forslaget til plan eller tiltak og andre eksisterende, godkjente eller planlagte planer eller tiltak.»

VURDERING:

Ønskede nye tiltak på planområdet er ikke nye fritidsboligområder, da planområdet er tidligere vurdert, regulert og beskrevet i gjeldende reguleringsplan. Siden kommuneplanen henviser til at planområdet er satt av til fritidsboligbebyggelse hvor gjeldende reguleringsplan er førende, går man i så måte ikke mot kommuneplanens arealdel ved fortetning med noen flere nye fritidsboligtomter innenfor planområdet.

Nye endringer og tiltak innenfor planområdet vurderes derfor å være justeringer og optimalisering innenfor et eksisterende bebyggt hytteområde. §6 og Vedlegg I med tilhørende krav utgår derfor for ønskede tiltak.

Ønskede nye tiltak med tilhørende endringer på planområdet er av mindre størrelse/omfang, dette er også vurdert opp imot planområdets eksisterende innhold og størrelse. Områdene er ikke benyttet som ressursgrunnlag og nye tiltak inkluderer ikke produksjon, utslipp eller økt risiko for ulykker og katastrofer. Innenfor de aktuelle områdene er det ikke gjort funn av viktig naturmangfold, naturtyper, andre prioriterte arter og verneområder, ei heller kulturminner-/miljø. Områder som ønskes etablert med nye fritidsboligtomter og sjøboder inngår ikke som friluftslivsområder eller kreves omdisponering av større områder som er regulert til landbruk/landbruksvirksomhet. Nye og endrede tiltak medfører heller ikke økt risiko for naturfarer. Nye tiltak og endringer er av mindre omfang vurdert opp mot dagens situasjon og eksisterende bygg og anlegg. De eventuelle virkninger som kan fremkomme har i så fall lokal betydning for nabogrunneiere. Det har derfor tidlig i prosessen vært dialog med velforeningen for å få deres meninger/synspunkter med i foreslåtte planforslag og prosess. Samlet sett vil ikke foreslåtte tiltak og endringer medføre vesentlige

| | |
|--|--|
| | <p>virksomheter for miljø og samfunn og er derfor ikke konsekvensutredningspliktig jmfør §§ 8 og 10.</p> |
| <p>Avviker planforslaget helt eller delvis fra overordnede planer? Redegjør for eventuelle avvik og gi en begrunnelse.</p> | <p>Planforslaget er i samsvar med planavgrensningen til eksisterende planer.</p> <p>I gjeldende kommuneplan for Lindesnes kommune er planområdet for mindre endringer og utvidelse for nytt delfelt regulert med formål/hensynssone H910 = «<i>hvor reguleringsplan skal fortsatt gjelde</i>».</p> <p>Man vurderer det derfor at ønskede tiltak samsvarer i den grad med overordnede planer.</p>  <p>Viser eksisterende kommuneplan for Lindesnes kommune</p> |
| <p>Mulige interessekonflikter?</p> | <p>For endring av eksisterende planer er motsetningsforholdet av utbygging at enkelte ønskede tiltak medfører opphør av dagens natur og grøntområder som følge av ny fritidsbebyggelse.</p> |
| <p>Konsekvenser av tiltak</p> | <p>Noen av de nye tomtene kommer i områder med relativt uberørt natur / skogsmark, men synes ikke å komme i konflikt med spesielle landskapsinteresser, friluftsområder eller biologisk mangfold av stor interesse eller verdi. Byggeområdene består i hovedsak av en type skog/utmark som er vanlig i disse kystområdene, og enkelte av områdene bærer preg av gjengroing med kratt/småskog og er ikke bruk av eksisterende fritidsboligeiere og allmennheten generelt.</p> <p>For endring av eksisterende planer vil en fortetting med flere tomter for fritidsbebyggelse kreve terrenginngrep og bearbeidelse av dagens terreng. Nye boder (havna) planlegges på området som allerede er bebyggt med tilsvarende boder. Tilgjengelighet for allmennheten til sjønære arealer vil ikke bli redusert som følge av nye tiltak.</p> |

| | |
|---|---|
| | Innenfor planområdet er det ikke registrert truede dyre- eller plantearter. |
| Hvordan vil planforslaget bidra til å nå kommuneplanens mål om reduksjon av klimagassutslipp? | Foreslåtte endringer og tiltak resulterer i utbygging og fortetning i et eksisterende planlagt og bebygd fritidsboligområde. Nye tiltak minsker behovet for å etablere helt nye fritidsboligområder og infrastruktur i nærheten i uberørt natur, som videre da reduserer fremtidig klimagassutslipp i kommunen.. |
| Hvilke interesser mener dere at barn og unge har i dette planarbeidet? | Innenfor planområdene vil skissert endring ikke påvirke barn og unge. For å få til en fortetning vil en måtte ta noen arealer som er avsatt til friluftsmål og omgjøre dette til fritidsboligbebyggelse. Det er innenfor det aktuelle planområdet avsatt områder for lek. I området generelt er det ellers god tilgang til sjø med fiskemuligheter, stangfiske fra moloer/brygger samt mulighet for badeaktivitet på bearbejdede områder. Virkningene vurderes derfor å være marginale. |
| Hvilke interesser mener dere at eldre og mennesker med nedsatt funksjonsevne har i dette planarbeidet | Interesser knyttet til planarbeidet vurderes generelt å være adkomstmulighet og tilgjengelighet i- til/fra planområdet for disse brukergruppene samt muligheter for kjøp av fritidseiendom. |
| Framdrift Melding om oppstart, oversending av planforslag, utbygging | Det ønskes oppstartsmøte innen midten av april 2021. En ser for seg en planprosess som vil resultere i innsendelse av et planforslag til 1.gbh i juni 2021 og endelig vedtak oktober 2021. |
| Planlegges det nye veier i området som skal ha veinavn? Navneforslag? | Det planlegges ikke nye veier, men en forlengelse av eksisterende veier i planområdet. Det vil ikke være behov for nye veinavn. |

2.5 Forslagsstillers opplegg for medvirkning og kunngjøring av planarbeid

| | |
|---|--|
| Opplegg for aktiv medvirkning Minstekrav, informasjonsmøte, sosiale medier, spesielle grupper. Saksbehandler sender bestillingen til elevråd i aktuelt område for å vurdere om det er behov for spesiell tilrettelegging for medvirkning etter pbl § 5-1. Dersom elevrådet mener at det er behov vil koordinator for barne- og ungdomsrådet være til stede i oppstartsmøtet. | Dialog med velforeningen vil være viktig når planarbeidet er varslet og satt i gang. Ellers under planarbeidet vil det være viktig å ha en tett dialog med naboer og tilstøtende grunneiere. På den måten får regulant inn lokal informasjon om utbyggingsområdene/tilgrensende områder, og at man under planarbeidet samtidig får mulighet til å vurdere ulike anlegg/tiltak som ivaretar også andre interesser som er av betydning. |
| Forslagsstillers vurdering av behov for medvirkning i forhold til barn og unge: | Planområdet ligger innenfor et etablert hyttefelt. Om mulig kan det være barn og unge som tilhører hyttefeltet som benytter noen arealer/områder innenfor de aktuelle friluftsområdene for lek og rekreasjon. Det vil være dialog opp mot velforeningen om planlegging og utvikling av området i forhold til dette. |
| Forslagsstillers vurdering av behov for medvirkning i forhold til eldre og mennesker med nedsatt funksjonsevne: | Planområdet ligger innenfor et etablert hyttefelt. Om mulig kan det være brukergrupper som benytter områdene som friluftsområde og rekreasjon. Det vil være dialog opp mot velforeningen om utvikling av området. |
| Adresseliste Forslagsstiller kan bestille via Infoland sammen med kartgrunnlag, eller henvende seg til Tjenestetorget | Kommunens varslingsliste over offentlige instanser mv. vedlegges referat fra oppstartsmøtet. |

Skal det igangsettes forhandlinger om utbyggingsavtale?

Nei.
Veier og tekniske anlegg er privat.

Del 3: Avklaringer og tilbakemeldinger fra kommunen

(Fylles ut av kommunen i forbindelse med oppstartsmøtet)

3.1 Avklaringer og tilbakemeldinger

Samsvarer planideen med overordnede planer og styringsverktøy?

Evt. hva samsvarer ikke?

I innlevert planinitiativ var det lagt inn feil skisser og noen andre sammenblandinger, og forslagsstiller har i ettertid sendt inn en korrigerert versjon av planinitiativet som er brukt som utgangspunkt for dette referatet.

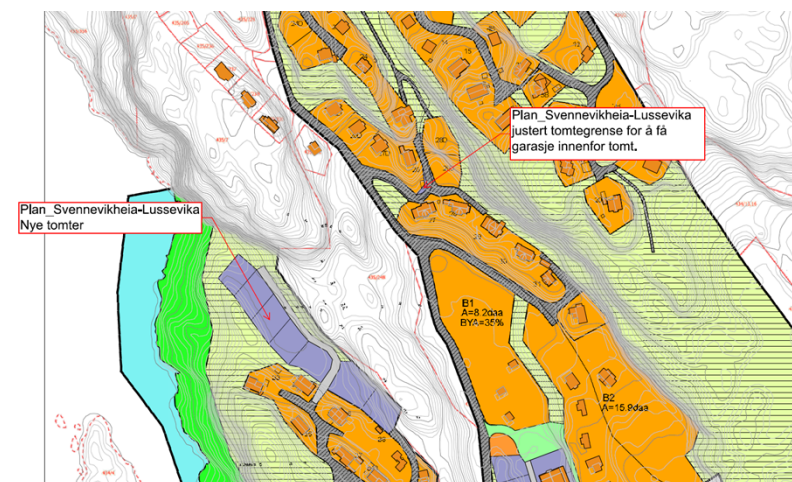
Tilbakemeldingene vil for de generelle temaene i området samsvare med tilbakemelding i planinitiativet for Svennevikheia.

I planområdet for Svennevikheia er det relativt nylig gjennomført en stor fortetting med ca 60 tomter (2016). Disse tomtene ble fortettet i tidligere regulerte grøntområder. Den gangen ble det ikke stilt krav om lekeplasser fordi barna skulle leke i de grønne nærområdene. Dersom det nå fortettes i gjenværende grønne områder vil det være barnas lekeområder som blir tatt i bruk. Totalt er omtrent 63000m² omregulert fra friluftsområder til byggeområder/vei i omreguleringene (siden 2016) for de to planene Svennevikheia og Svennevikheia- Lussevika.

I planinitiativet vises det til at det er behov for tetting med tanke på «den situasjonen samfunnet er inne i». Det er ikke helt klart hva som menes med dette, og forslagsstiller bør begrunne behovet for fortetting tydelig i et eventuelt planforslag. I en slik begrunnelse må også kommuneplanens rolle kobles inn, blant annet med tanke på at det er satt av nye områder for fritidsbebyggelse nordøst for det aktuelle planområdet.

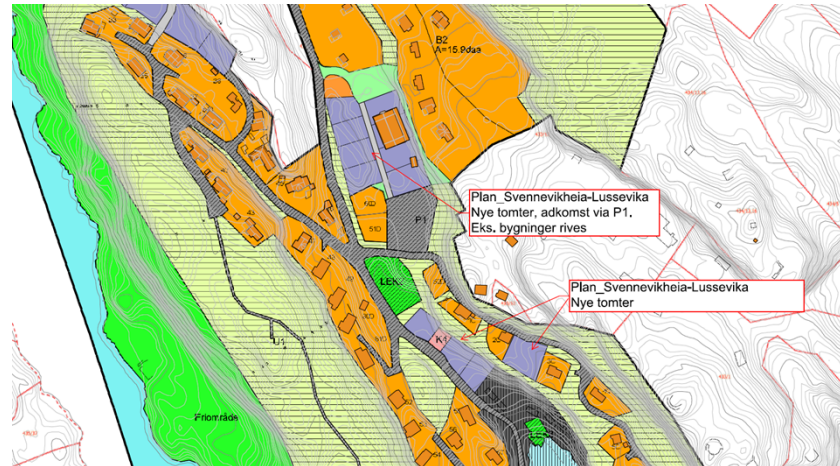
Planinitiativet konkluderer med at forslaget vil være i samsvar med overordnede planer, men det finnes klare motsetninger her. Kommunen viser til at kommuneplanen sier at fortetting i området skal skje innenfor BFR3, slik sett er dette planinitiativet i strid med overordnet plan.

Kommunens tilbakemelding på de konkrete forslagene:



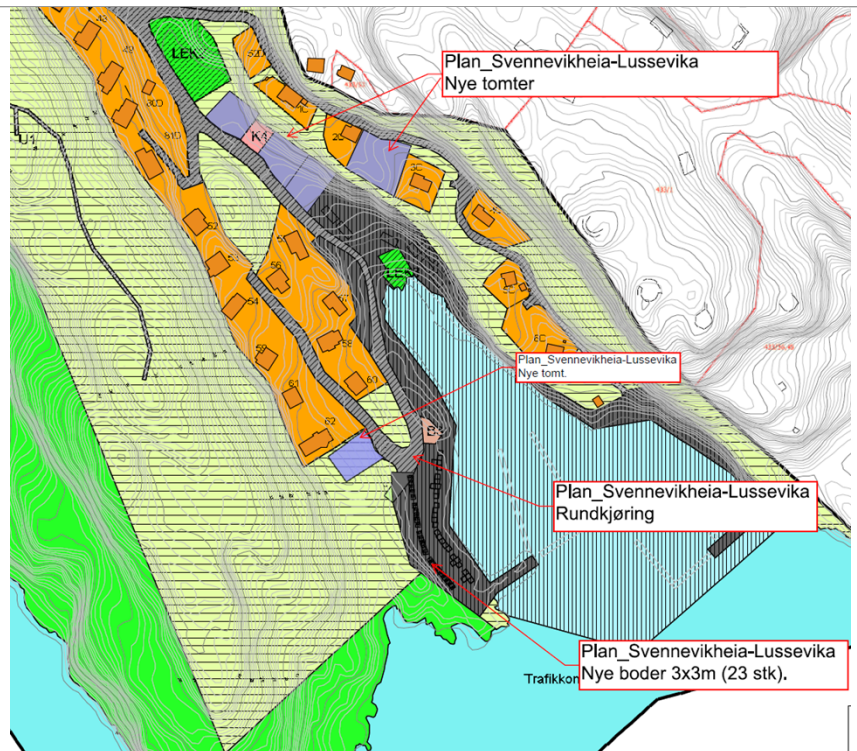
Justering av tomtegrense, garasje: Antakelig OK

Fortette med ny rekke med fritidsboliger, 7 tomter: Kommunen er skeptisk. Vi hadde nettopp (i 2020) en reguleringsendring hvor en tomt ble flyttet bort fra et lavereliggende område med begrunnelse om at det ikke er mulig å selge tomter uten utsikt. Disse foreslåtte tomtene ligger i en dal og vil ikke få utsikt. Mye rådyrtråkk i området, myr/fuktig område. Myr i område og kolle nord for eksisterende hytte bør tas hensyn til og bevares i sin helhet. De tre sørligste tomtene kan vurderes. Området må vurderes i forhold til rasfare, både som følge av bratt terreng og som følge av sprengningsarbeid på tomtene over.



Foreslått nye tomter vest for lagerhall: Kommunen er negativ. Kollen er en del av innregulert grønnstruktur som grunnlag for tidligere regulering og bør bevares. Demper virkningene av inngrep i området og vil være et grøntområde som er lett tilgjengelig for fritidsboligene som ligger forholdsvis tett nede i dette området.

Endring av båtlager til hytteområde: Båtlager er forholdsvis nytt, rammetillatelse i 2002. Det vil være negativt for klimaavtrykk å rive teknisk gode bygg. Andre steder i kommunen er det gitt uttrykk for behov for denne type båtlager, også inne i hytteområder. Her er det regulert til denne bruken allerede, og kommunen anbefaler at regulert bruk består. Alternativt vil kommunen anbefale å bygge om eksisterende bygningsmasse til en tettere fritidsboligtype i form av et leilighetsbygg.



Nye tomter: Kommunen er negative til nye tomter i friluftsområdet i 100m-beltet. En tomt ligger ikke i 100m-beltet, men har stor betydning for oppfattelsen av landskapet. En ny hytte her vil stenge den åpenheten som i dag finnes fra lekeplass og mot sjøen.

Nye boder: Det kan nok fortettes med noen nye sjøboder, men de bør plasseres som en forlengelse/utvidelse av eksisterende boder (Noen boder er allerede sammenbygd og har åpning i begge ender). Det bør ikke plasseres nye boder inntil friluftsområdet hvor det er god mulighet for å komme fra snuplass og ut i naturlig terreng. Kan eventuelt vurderes å plasseres der boder vil ligge skjult mellom eksisterende boder og fjellskjæring.

I planinitiativet ble det opprinnelig brukt begrepet «båthus», men det ble avklart under oppstartsmøtet at båthus ikke er intensjonen, men boder på land.

Tilbakemelding på forslag om økt utnyttelse: For mange av de eksisterende tomtene vil det nok være OK med en økt utnyttelse på opp mot 150m² BRA. Men hver tomt, ev sammenliknbare grupper av tomter, må vurderes konkret. Vurderingen må også ta med seg vurderinger som er gjort i tidligere fortettinger.

Omfattes planarbeidet av KU-forskriften
Vurdering opp mot KU-forskriften, med begrunnelse for svaret

Nei. Omfanget av planarbeidet er for lite til å bli fanget opp av KU-forskriften. Konsekvenser vurderes i planbeskrivelse og eventuelt andre plandokumenter.

Er planomriss tilstrekkelig
Planområdet må tilpasses eksisterende planer

Ja

Vil foreslått regulering erstatte gjeldende planer

Ja

| | |
|--|---|
| Planer som erstattes i sin helhet, kan oppheves | |
| Aktuelle politiske vedtak –eventuelle suppleringer til forslagsstillers oversikt | Kommuneplanens samfunnsdel. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging |
| Teknisk infrastruktur Veg, vann- og avløpsanlegg/påkobling, GS-veg, parkeringsdekning, kommunalt/ privat | Er det nok kapasitet? Vei og vannkapasitet ble opprinnelig dimensjonert for vesentlig færre hytter. Kapasiteten må sjekkes opp med tanke på trykk og sikkerhet for slokkevann i tilfelle brann. |
| Offentlige formål Teknisk infrastruktur, grønstruktur, annet | Turstier. Det bør legges opp til kyststi gjennom området, gjerne med utgangspunkt i gamle stier. Kommunen ønsker at det på sikt blir lagt til rette for en sammenhengende kyststi fra Åvik til den gamle sildeoljefabrikken. Utsiktspunkt bør markeres og vises med eget arealformål. |
| Antatt viktige tema Naturgrunnlag, biologisk mangfold, grøntstruktur, landskap, strandsone, friluftinteresser, viltinteresser, vassdragsforvaltning, klimatilpasning, forurensing, kulturlandskap, kulturminner, landbruk, infrastruktur, trafiksikkerhet, senterstruktur, utbyggingsrekkefølge, estetikk og byggeskikk, universell utforming/ tilgjengelighet, leke- og oppholdsarealer, ROS osv. | Landskap, grønstruktur, strandsone, friluftinteresser |
| Utredningsbehov | For å svare ut temaer som f.eks biologisk mangfold (inkl. sårbar natur og arter, uønskede arter) må det gjøres konkrete undersøkelser i felt av fagkyndig i tillegg til sjekk i kjente registre. Fortetting kan sannsynlig gå utover areal som er i bruk til eller egnet for lek, og forslagsstiller må utrede/vurdere behov for erstatningsareal etter rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. |
| Potensielle interessekonflikter | Fortettingen vil gå ut over grønstrukturen, barns lekeområder og rekreasjonsområder. DVS: eksisterende hytter mister de nære grøntområdene sine, og eventuelle stiforbindelser. Det vil også være konflikt mot byggeforbud i strandsonen for deler av forslaget. Konflikt med eksisterende hytter i området. Kommunen får blandede signaler fra området. Forslagsstiller opplyser i planinitivet at fortettingen er diskutert med velforeningen og at velforeningen er positive. Dette er antakelig ikke gjeldende nødvendigvis for den enkelte hytteeier. Kommunen har allerede fått tilbakemeldinger om hytteeiere som er frustrerte over at anleggsvirksomheten i området «aldri» tar slutt. Utbygging har pågått i svært lang tid, og stadige runder med vurdering av fortetting vil svekke forutsigbarheten for utviklingen av området. Ny runde med fortetting vil være i konflikt med hensynet til forutsigbarhet for hva som skal skje i et etablert hytteområde, særlig med tanke på at området har vært gjennom en runde med fortetting av tomter for få år siden. Det er viktig at interessemotsetningene kommer tydelig fram i en planprosessen, og at tilbakemeldinger ikke blir begrenset av eventuelle avtaler/vilkår som er inngått i forkant av planprosessen. |

| | |
|--|--|
| Aktuelle rekkefølgekrav (ikke fullstendig oversikt, men det som virker aktuelt på møtetidspunktet) | Etablering og merking av stier. Ev. oppgradering av tekniske anlegg og infrastruktur. Opparbeidelse av ev. erstatningsareal for barn og unge |
| Tilbakemelding fra barn og unges representant: | Ikke noen spesielle tilbakemeldinger på dette stadiet. |
| Tilbakemelding fra eldreråd og råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne: | Rådene ønsker å komme med innspill senere i planarbeidet. |
| Kommunens anbefalinger i forhold til medvirkning: | |
| Framdrift – kommunens kommenter til framdriftsplanen | Kommunens behandling vil følge de tidsrammene som settes i p.bl. |
| Annet? | |

3.2 Kommunens konklusjon

| | |
|---|--|
| Er det sannsynlig at planideen kan gjennomføres? | Dersom planinitiativet fører fram vil innholdet i vedtatt regulering kunne gjennomføres. |
| Anbefaling Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid/ anbefaler ikke oppstart av planarbeid/ anbefaler at spørsmålet om regulering fremmes som sak for bystyret. | Planarbeidet anbefales dersom omfanget reduseres slik det er gitt tilbakemelding om. Mange av fortettingstomtene er konfliktfylte. Alternativt kan noen av de mindre konfliktfylte delene av planarbeidet føres videre i en mindre omfattende plansak (endring). |

Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunkt oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

DEL 4: GENERELL INFORMASJON

Vi gjør oppmerksom på at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige jf. PBL § 12-3. Dersom plankonsulenten ikke har levert planer i kommunen tidligere, må referanseprosjekt/cv (se vedlagt skjema) sendes på e-post til Postmottak Lindesnes kommune: post@lindesnes.kommune.no sammen med bestillingen av oppstartsmøtet.

Oppsummering - krav til oversendt planmateriale:

- Plankart leveres i PDF og SOSI-format.
- Bestemmelser og planbeskrivelse leveres i Word-format og PDF. Kommunen har utarbeidet egne maler basert på sjekklister for planbeskrivelse og nasjonal mal for bestemmelser på regjeringen.no, og det anbefales at disse malene benyttes.
- ROS-analyse leveres i PDF. Kommunen har utarbeidet egen mal basert på DSB sin veileder, og det anbefales at denne malen benyttes.

Planforslaget skal utarbeides i tråd med [veiledningen på regjeringens sider](#), hvor det blant annet vises til lovkommentaren til plan- og bygningsloven, [veilederen til kart- og planforskriften](#) og [den nasjonale produktspesifikasjonen for arealplan og digitalt planregister](#).

Oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Annonsen skal varsles i avisen Lindesnes og på kommunens nettside, samt til berørte parter. Annonsetekst sendes elektronisk til kommunens saksbehandler i Word-format og kart i PDF-format og SOSI-format. Kommunen anbefaler å annonsere oppstart av arbeid med utbyggingsavtale samtidig med oppstart av planarbeid. Adresseliste kan bestilles sammen med kartgrunnlag via Infoland.

Planmateriale

Detaljeringsgraden i planmaterialet (plankart, bestemmelser og planbeskrivelse) skal være slik at kommunen kan forvalte arealene på en samlet og forsvarlig måte blant annet gjennom påfølgende byggesaksbehandling. Planen skal også for øvrig gi et godt grunnlag for bruk og vern av arealene. Tidsfrister for saksbehandling starter når planforslaget er komplett mottatt. Komplette planforslag består av:

Planbeskrivelse/ konsekvensutredning:

- Skal leveres i Word-format og PDF.
- Innhold og struktur skal samsvare med [sjekkliste for planbeskrivelse på regjeringen.no](#)
Planbeskrivelsen skal suppleres med bilder, kartutsnitt og illustrasjoner for en bedre lesbarhet og forståelse. Det kan også brukes lenker til kilder eller for å gi utdypende informasjon. Planbeskrivelse på mer enn 10 sider skal ha en aktiv innholdsfortegnelse.
- Planbeskrivelsen skal være et grunnlag for senere tolkning av vedtatt plan og det er viktig at den gir en dekkende beskrivelse av selve planløsningen som ligger til grunn for det endelige planvedtaket samt planens konsekvenser. Planbeskrivelsen må også gjøre rede for hensynene bak planbestemmelser og plangrep, for å kunne være tolkningsgrunnlag ved søknad om dispensasjon.
- Trafikksikkerhet er et fokusert tema i kommunen og må vektlegges i planarbeidet
- ROS-analyse leveres i PDF. Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen, fra DSB, benyttes.
- Planbeskrivelsen skal gi en oversikt over alle utredningstema, og skal minimum inneholde konklusjoner fra rapporter som ellers er for omfattende til inngå i planbeskrivelsen i sin helhet.
- Vedlegg til planbeskrivelsen:
 - Kopi av oppstartannonse
 - Kopi av oppstartbrev
 - Adresseliste for oppstartbrev
 - Innkomne innspill til planarbeidet, med sammendrag og eventuelt forslagsstillers kommentar.
 - Evt. fagrapporter
 - Eventuelle profiler, snitt og illustrasjoner skal leveres i PDF-format i originalstørrelse i tillegg til å være gjengitt i planbeskrivelsen. Eventuelle 3D-visualiseringer skal i utgangspunktet leveres i format som kan åpnes uten spesialprogram.

Plankart:

Plankart skal leveres i PDF-format tilpasset målestokkstørrelsen. I tillegg skal det leveres en utgave tilpasset A3 størrelse. Det skal også leveres SOSI-fil med dokumentasjon av SOSI-kontroll og utfyllt sjekkliste for digitale planer.

Bestemmelser:

Bestemmelser skal leveres i Word-format. Kommunens mal for struktur i bestemmelsene skal brukes.

Vedlegg

- [Skjema - dokumentasjon av planfaglig kompetanse](#)
- [Sjekkliste krav til digital plan](#)
- [Sjekkliste reguleringsplan](#)
- [Mal reguleringsbestemmelser](#)
- [Mal planbeskrivelse](#)
- [Mal ROS-analyse](#)
- [Varslingsliste](#)